

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Zongorová

Váš list číslo/zo dňa
18.11.2014

Naše číslo
MAGS ORM 61212/14-363612

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
18.12.2014

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Janočková
investičný zámer:	Zobytnenie podkrovia – povala bytu č. 28, Obchodná 41, parc. č. 8376, Bratislava
žiadosť zo dňa :	18.11.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dana Zongorová autorizovaný architekt 0613AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2014

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – zobytnenie nevyužitého podkrovného priestoru jestvujúceho bytového domu na Obchodnej ulici v Bratislave za účelom vytvorenia novej bytovej jednotky. Riešená časť objektu pôdorysného tvaru L sa nachádza v existujúcej zástavbe vo vnútrobloku v zadnej časti pozemku v jeho severozápadnom krídle nad bytom č. 28. Jestvujúci bytový dom má suterén, tri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia zastrešenú pultovou strechou.

V rámci stavebných úprav bude jestvujúci krov asanovaný, nahradený bude novou strešnou konštrukciou pri zachovaní pôvodného tvaru strechy. Byt, ktorý v tomto priestore vznikne bude 2 – izbový, s úžitkovou plochou 60,00 m² (podlažná plocha bytu je 71,57 m²) a s loggiou 3,35 m². Prístupný bude so spoločného schodiskového priestoru na 3. NP.

Nový krov bude drevený krokrový pultového tvaru so sklonom 35° osadený na obvodové pomúrnicie. Tvar strechy zostáva bezo zmeny, do pultovej strechy pribudnú vikier (spálňa) a loggia (obývacia izba), ostatné priestory budú presvetlené pomocou strešných okien. Výšky hrebeňov striech + 15,90 m a + 14,882 m od úrovne dvora zostávajú zachované.

Novovzniknutá bytová jednotka bude napojená na existujúce rozvody inžinierskych sietí.

Statická doprava: Vzhľadom na polohu objektu v pešej zóne, nie je navrhované pokrytie nárokov na riešenie statickej dopravy v dvorovej časti pozemku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 8376 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciiach jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších naviazaných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Novovzniknutý byt je riešený na mieste dnešného nevyužitého podkrovia nad jestvujúcim bytom č. 28. Stavebné úpravy podkrovia objektu rešpektujú jeho pôvodný architektonický výraz, nemení sa typ strechy ani výška jej hrebeňa (+ 15,90 m a + 14,882 m od úrovne dvora). Záväzné regulatívy (IPP, IZP a KZ) nie sú v predloženej dokumentácii vyhodnotené. Koeficient zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny, nakoľko nové podlažné plochy sú riešené v rámci existujúceho nevyužitého podkrovia. Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite, považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby, za prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Zobytnenie podkrovia – povala bytu č. 28, Obchodná 41, parc. č. 8376, Bratislava
na parcelách číslo:	8376
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná ulica - vnútroblok, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Celkový tvar, materiálové a farebné riešenie strechy vrátane vikiera a loggie riešiť na základe požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Vzhľadom na skutočnosť, že novonavrhovaná bytová jednotka sa nachádza s dopravným prístupom cez pešiu zónu, nepožadujeme riešenie statickej dopravy na pozemku parc. č. 8376. Statickú dopravu je investor povinný riešiť v dostupnej vzdialenosti.

Odporúčanie:

- Zosúladiť výškové osadenie strešných okien v byte a v priestore nad schodiskom.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené – Situácia, M 1:500; 2.Pôdorys – navrhovaný stav (bez uvedenej mierky); 4. Rez A-A (bez uvedenej mierky); 5. Rez B-B (bez uvedenej mierky); 8. Rezonopohľad – navrhovaný stav, M 1:50;
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:500; 2.Pôdorys – navrhovaný stav (bez uvedenej mierky); 4. Rez A-A (bez uvedenej mierky); 5. Rez B-B (bez uvedenej mierky); 8. Rezonopohľad – navrhovaný stav, M 1:50;
Magistrát ODI, archív;